

*Гончаренко Олексій Леонідович,
Керуючий партнер юридичної компанії «Анвіл Лєгал Груп»*

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТИМУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

Будівельна діяльність в Україні знаходиться на перетині багатьох суспільних процесів та соціальних відносин в будівельній сфері, є індикатором економічного стану та впливає на економічні відносини в країні, функціонування будівельної сфери залежить від суперечливого впливу інтересів різних груп впливу та регулювання цих відносин. В той же час, відбувається певний рух в напрямку реформування містобудівної діяльності, яка, починаючи з 2011 року зазнала певного дерегулювання.

Вирішити питання подальшого дерегулювання містобудівної діяльності покликані зміни внесені Законом України №1817 від 17.01.2017 р. “Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення містобудівної діяльності” [1] до Закону України №3038 від 17.02.2011 р. “Про регулювання містобудівної діяльності” (надалі – Закон №3038) [2]

По-перше, новою редакцією Закону №3038 нарешті врегульований вичерпний перелік необхідних документів та порядок звернення замовника для отримання містобудівних умов та обмежень, визначений вичерпний перелік підстав для відмови у видачі містобудівних умов. Тепер законом визначений вичерпний перелік містобудівних умов та обмежень, які можуть бути встановлені місцевою владою.

По-друге, важливим досягненням слід вважати скасування порядку та необхідності отримання декларації про початок будівельних робіт для об’єктів з незначними наслідками (СС1), які раніше належали до I-II категорії складності. Взагалі поняття декларації про початок виконання будівельних робіт фактично зникає. Документом, який дає право на виконання будівельних робіт, є повідомлення, подане замовником щодо об’єктів з незначними наслідками (СС1) та об’єктів, які будуються на підставі будівельного паспорта, а також дозвіл, отриманий замовником в установленому порядку для будівництва інших об’єктів.

В новій редакції Закону №3038 відтепер замість I-V категорій складності об'єкта будівництва запроваджується поняття класу наслідків (відповідальності). За класами відбувається поділ на об'єкти з незначними наслідками (СС1), об'єкти з середніми наслідками (СС2) та об'єкти зі значними наслідками (СС3). За визначенням наведеному в Законі №3038, клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд - це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я та життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходитимуться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або втратою цілісності об'єкта.

Слід звернути увагу на те, що об'єкти, які раніше належали до III категорії складності, відтепер потребуватимуть дозволу. Уніфікувавши III та IV категорії складності в єдиний клас середніх наслідків будівництва (СС2), законодавець, з одного боку, ускладнив процедуру, встановивши обов'язок отримувати дозвіл на будівництво, але з іншого боку, припинив маніпулювання категорією при будівництві житлових комплексів. Відтепер всі об'єкти класу середніх наслідків (СС2) мають будуватися на підставі дозволу на виконання будівельних робіт, виданого органом архітектурно-будівельного контролю.

Законом передбачено, що експертиза будівництва здійснюватиметься виключно експертними організаціями, які відповідають критеріям та внесені до переліку, оприлюдненому на веб-сайті саморегулювальною організацією у сфері архітектурної діяльності.

Звичайно, з метою отримання дозволу на виконання будівельних робіт всі забудови середнього класу наслідків (СС2) підлягатимуть обов'язковій експертизі.

В новій редакції Закону №3038 чітко розмежовані повноваження та порядок здійснення діяльності органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Для цього прописано окрему статтю в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності".

Будь-які значні зміни в правовому регулюванні містобудівної діяльності торкаються й відповідальності (розміру штрафів) за порушення містобудівного законодавства. Зросли штрафні санкції за порушення під час будівництва об'єктів, які відтепер належать до класу незначних наслідків (СС1), зокрема щодо виконання будівельних робіт без

повідомлення, неправомірний початок експлуатації та інші. Найбільший штраф для замовників такого будівництва наразі складає 36 мінімальних заробітних плат.

Більшим санкціям також можуть бути піддані замовники об'єктів III категорії будівництва. Тепер їх відповідальність уніфіковано з санкціями для всього класу середніх наслідків (СС2), тобто таких, які діють для об'єктів IV категорії складності. При цьому для IV - V категорій складності, які відтепер вважаються класами середніх (СС2) і значних наслідків (СС3), розмір відповідальності фактично не змінився.

Окрім вищезазначених новел, нова редакція Закону №3038 також уточнює повноваження виконавчих органів місцевих рад, конкретизує документацію для фондів фінансування будівництва, вносить зміни до законодавства про ліцензування та законодавства про адміністративні правопорушення. Нова редакція Закону №3038 містить такі позитивні доповнення до чинних норм як обов'язкова експертиза додержання на об'єкті нормативів, що стосуються осіб з обмеженими фізичними можливостями, а також скасування інституту повернення працівниками ДАБІ поданих замовником документів.

Важливим аспектом розвитку та стимулювання містобудівної діяльності є боротьба із незаконним будівництвом. Світова практика знає вдалі приклади регулювання такого аспекту містобудівної діяльності, це й страхування будівництва, внесення так званої попередньої застави, погодження етапів будівництва, впровадження сучасних будівельних норм та стандартів.

У сфері правового регулювання містобудівної діяльності складаються особливі суспільні відносини, які за своєю суттю та значимістю потребують окремого правового регулювання направлено на вдосконалення такої діяльності та стимулювання умов для залучення внутрішнього/зовнішнього інвестиційного потенціалу. Зазначеними вище змінами у містобудівному законодавстві впроваджено певне реформування, проте воно не носить фундаментального характеру. Варто мати на увазі, що інвестиційна привабливість економіки досягається не стільки дерегуляцією та зменшенням державного контролю, як чіткими правилами гри, які мають бути гармонізовані із міжнародним досвідом розвитку сфери містобудування.

Література

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення містобудівної діяльності [Електронний ресурс]: Закон України/ Верхов. Рада України: офіц. сайт. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1817-19/para%2886#%2886>.

2. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс]: Закон України/ Верхов. Рада України: офіц. сайт. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.